



Circolare n. 13/2012  
Lancenigo, 11 Luglio 2012



## Legale, Fiscale, Societario

### LE NOVITA' DEL DECRETO C.D. "CRESCITA"

Con la pubblicazione sul S.O. n. 129 alla G.U. 26.6.2012, n. 147 è entrato in vigore, **a decorrere dal 26.6.2012**, il DL n. 83/2012, c.d. "Decreto Crescita", nell'ambito del quale sono contenute alcune novità fiscali, di seguito esaminate.

#### REGIME IVA CESSIONI / LOCAZIONI DI FABBRICATI

È modificato il **regime IVA applicabile alle locazioni / cessioni di fabbricati ad uso abitativo e strumentale** disciplinato dal comma 1, nn. 8, 8-bis e 8-ter dell'art. 10, DPR n. 633/72.

##### Locazioni

Per le **locazioni di fabbricati abitativi**, pur essendo confermato, in generale, il regime di esenzione IVA, ora **l'opzione per l'imponibilità IVA** è ammessa:

→ da parte dell'**impresa costruttrice** degli immobili o che ha eseguito sugli stessi, anche tramite appalto, **interventi di recupero** ex art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001;

→ per i contratti aventi ad oggetto fabbricati destinati ad **alloggi sociali** ex DM 22.4.2008.

Non è più prevista l'imponibilità (per norma) delle locazioni di durata non inferiore a 4 anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata.

Ora quindi, le imprese costruttrici / di ristrutturazione possono **sempre optare per l'imponibilità IVA**, evitando così l'indetraibilità dell'imposta relativa agli acquisti di beni / servizi effettuati per la realizzazione / ristrutturazione degli immobili.

È stato inoltre "aggiornato" il n. 127-duodevices), Tabella A, Parte III, DPR n. 633/72 che dispone l'applicazione dell'**aliquota IVA ridotta del 10%** per le locazioni degli immobili in esame.

Con riguardo alle **locazioni di fabbricati strumentali** che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni trova applicazione, in generale, l'**esenzione IVA**, **salva l'opzione per l'imponibilità** da parte locatore nell'atto.

In precedenza, per le locazioni effettuate nei confronti di **soggetti non passivi IVA** ("privati") nonché di imprese con diritto alla **detrazione IVA** in misura **non superiore al 25%** era prevista l'imponibilità IVA. Ora anche tali locazioni sono **esenti, salvo opzione per l'imponibilità**.

##### Cessioni

Per le cessioni di **fabbricati abitativi** è confermato il **regime di esenzione IVA**, salva l'**imponibilità** ora prevista per le cessioni effettuate dall'**impresa costruttrice** o che ha eseguito,

anche tramite appalto, **interventi di recupero** di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001:

→ **entro 5 anni** dalla data di ultimazione della costruzione / intervento (come già disposto in precedenza);

→ **oltre 5 anni** dalla data di ultimazione della costruzione / intervento, **a condizione** che nell'atto sia esercitata l'**opzione per l'imponibilità**.

L'imponibilità IVA non è pertanto più limitata né al quinquennio né alle cessioni successive solo se aventi ad oggetto fabbricati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008.

Come si evince dalla Relazione illustrativa al Decreto in esame, le predette modifiche consentono alle imprese costruttrici / di ristrutturazione, che *"non sempre riescono a cedere nei cinque anni dalla fine dei lavori le costruzioni realizzate"*, di optare per il regime di imponibilità IVA della cessione, evitando così l'indetraibilità dell'imposta relativa agli acquisti di beni e servizi effettuati ai fini della realizzazione / ristrutturazione degli immobili.

Anche per le cessioni di **fabbricati strumentali** è **confermato**, in generale, **il regime di esenzione IVA**, salva l'**imponibilità** ora prevista per quelle:

→ effettuate **dall'impresa costruttrice** o che ha eseguito, anche tramite appalto, **interventi di recupero** di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001 **entro 5 anni** dalla data di ultimazione della costruzione / intervento (come già disposto in precedenza);

→ per le quali il cedente **esercita** nell'atto l'**opzione per l'imponibilità**.

Sono quindi **esenti** (salvo **opzione per l'imponibilità**) anche le cessioni, precedentemente imponibili, **effettuate nei confronti** di acquirenti:

- **soggetti passivi IVA** con diritto alla **detrazione dell'IVA** in misura **non superiore al 25%**;
- che **non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione** ("privati").

È stata inoltre "aggiornata" la lett. a-bis) dell'art. 17, comma 6, DPR n. 633/72 prevedendo l'applicazione del **reverse charge** alle cessioni di fabbricati per le quali, a seguito delle novità in esame, il cedente manifesta nell'atto l'**opzione per l'imponibilità**.

## **NUOVA MISURA DELLE DETRAZIONI PER INTERVENTI SUGLI IMMOBILI**

È stata modificata la misura delle detrazioni spettanti relativamente alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica. In particolare è disposto che per le **spese sostenute**:

→ **dal 26.6.2012 al 30.6.2013** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio la **detrazione IRPEF** è fissata nella misura del **50%** (anziché 36%) e spetta per una **spesa massima complessiva di € 96.000** (anziché € 48.000) per ciascuna unità immobiliare. Si rammenta che dal 2012 la detrazione del 36% è stata introdotta "a regime"; di conseguenza la stessa risulta maggiorata al 50% e con il limite di € 96.000 per il predetto periodo 26.6.2012 – 30.6.2013 per poi tornare al 36% con il limite di € 48.000.

È confermato che la detrazione in esame è riconosciuta:

- per le sole unità immobiliari residenziali (di qualsiasi categoria catastale) e relative pertinenze;
  - in 10 quote annuali di pari importo a decorrere dall'anno di sostenimento delle spese;
  - per i "consueti" interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli di ripristino o ricostruzione degli immobili danneggiati da eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- **dall'1.1.2013 al 30.6.2013** per gli interventi di **riqualificazione energetica** degli edifici esistenti la detrazione IRPEF / IRES è riconosciuta nella misura del **50%** (anziché del 55%), fermi restando i requisiti richiesti ed i valori massimi di spesa.

Si rammenta che la detrazione del 55% era stata riconosciuta per le spese sostenute fino al 31.12.2012. Ora, il Decreto in esame prevede una "proroga" per la prima parte del 2013, sia pure nella misura "ridotta" del 50%.

Si evidenzia che le **nuove misure** delle suddette detrazioni sono **applicabili**:

- per le spese sostenute **dal 26.6.2012** per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** ovvero di risparmio energetico da parte di **persone fisiche / lavoratori autonomi** il cui **pagamento** è effettuato, con le consuete modalità (bonifico bancario / postale). A tale proposito si rammenta che il bonifico incompleto determina il disconoscimento dell'agevolazione;
- per le spese sostenute **dal 26.6.2012** per gli interventi di **riqualificazione energetica** da parte delle **imprese**, avendo riguardo al principio di **competenza**, ossia:
  - per i beni mobili, al momento di consegna / spedizione ovvero alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà;
  - per i servizi, alla data di ultimazione.

Da quanto sopra si evince che:

PERIODO SOSTENIMENTO SPESE	DETRAZIONE INTERVENTI DI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO	DETRAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
dall'1.1.2012 al 25.6.2012	36% con il limite di € 48.000	55% (*)
dal 26.6.2012 al 31.12.2012	50% con il limite di € 96.000	55% (*)
dall'1.1.2013 al 30.6.2013	50% con il limite di € 96.000	50% (*)
dall'1.7.2013	36% con il limite di € 48.000	36% con il limite di € 48.000 (per interventi ex art. 16-bis, lett. h, TUIR)

(\*) Il limite di spesa varia, da € 54.545 a € 181.818, a seconda del tipo di intervento effettuato.

## SRL SEMPLIFICATA

Per effetto delle modifiche apportate all'art. 2463-bis, C.c., la srl semplificata, il cui capitale sociale non può essere inferiore ad € 1 e superiore a € 10.000, può essere **costituita anche** "da persone fisiche che **abbiano compiuto i trentacinque anni di età alla data della costituzione**". In tal caso:

- la costituzione può avvenire mediante **contratto o atto unilaterale**;
- l'atto costitutivo va **redatto per atto pubblico**;
- gli **amministratori** possono anche essere persone fisiche **diverse dai soci**;
- la denominazione di srl a capitale ridotto, l'ammontare del capitale sottoscritto e versato, la sede della società e il Registro delle Imprese presso il quale la stessa è iscritta devono essere indicati negli atti, nella corrispondenza e "nello spazio elettronico destinato alla comunicazione collegato con la rete telematica ad accesso pubblico".

Alle srl a capitale ridotto sono applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice civile in materia di srl "ordinaria".

## CALENDARIO PER LE LIMITAZIONI ALLA CIRCOLAZIONE STRADALE FUORI DAI CENTRI ABITATI, PER L'ANNO 2012

E' stato pubblicato sulla G.U. n. 139 del 16 giugno 2012 , ed è **entrato in vigore il 1° luglio**, il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 22 maggio 2012 con il nuovo calendario dei divieti di circolazione per il 2012.

E' vietata la circolazione, fuori dai centri abitati, ai veicoli ed ai complessi di veicoli, per il trasporto di cose, di massa complessiva massima autorizzata superiore a 7,5 t, nei giorni festivi e negli altri particolari giorni dell'anno 2012, di seguito elencati:

- a) tutte le domeniche dei mesi di gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio, ottobre, novembre e dicembre, dalle ore 08,00 alle ore 22,00;
- b) tutte le domeniche dei mesi di giugno, luglio, agosto e settembre, dalle ore 07,00 alle ore 24,00;
- c) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 del 6 gennaio;
- d) dalle ore 14,00 alle ore 22,00 del 6 aprile;
- e) dalle ore 08,00 alle ore 16,00 del 7 aprile;
- f) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 del 9 aprile;
- g) dalle ore 08,00 alle ore 14,00 del 10 aprile;
- h) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 del 25 aprile;
- i) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 del 1° maggio;
- j) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 2 giugno;
- k) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 7 luglio;
- l) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 14 luglio;
- m) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 21 luglio;
- n) dalle ore 14,00 alle ore 23,00 del 27 luglio;
- o) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 28 luglio;
- p) dalle ore 16,00 del 3 agosto alle ore 23,00 del 4 agosto;
- q) dalle ore 14,00 alle ore 23,00 del 10 agosto;
- r) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 dell'11 agosto;
- s) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 15 agosto;
- t) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 18 agosto;
- u) dalle ore 16,00 alle ore 23,00 del 24 agosto;
- v) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 25 agosto;
- w) dalle ore 07,00 alle ore 23,00 del 1° settembre;
- x) dalle ore 16,00 alle ore 22,00 del 31 ottobre;
- y) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 del 1° novembre;
- z) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 dell'8 dicembre;
- aa) dalle ore 16,00 alle ore 22,00 del 21 dicembre;
- bb) dalle ore 08,00 alle ore 14,00 del 22 dicembre;
- cc) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 del 25 dicembre;
- dd) dalle ore 08,00 alle ore 22,00 del 26 dicembre.

Il divieto non trova applicazione per i veicoli e per i complessi di veicoli elencati all'art 3 del decreto, anche se circolano scarichi. Inoltre sono esclusi, purché muniti di autorizzazione prefettizia, i veicoli elencati all'art. 4 del decreto.

Il calendario non si applica per i veicoli eccezionali e per i complessi di veicoli eccezionali.